

第7章 地区計画等 (法第12条の4、5)

地区レベルでの市街地形成は、主に個々の開発行為、建築行為等により行われますが、これについては、無秩序なミニ開発、細街路、公園等の未整備などいろいろな問題が生じています。

地区計画は、都市計画区域内のまとまりのある「地区」を対象として、住民の意向を反映しながら、市町村が地区の特性に応じたきめ細かい計画を定め、建築物を規制・誘導し、住みよい特色のあるまちづくりを総合的に進めるための制度です。

■地区計画等の特色

●住民の合意形成の重視

計画策定の段階から地区の方々の意向を十分反映し、皆さんの合意形成を重視した住民参加のまちづくり制度です。

●地区レベルの計画制度

都市レベルと敷地レベルの中間を占める地区を単位とした計画です。

●総合的な計画制度

公共施設、建築物、土地利用に関する事柄を一体的、総合的に一つの詳細な計画として定める制度です。

●メニュー方式の計画

多様な市街地にきめ細かく対応するため、地区計画として定める内容やそれを実現する手段を地区の特性に応じて選択できます。

●規制・誘導による計画の実現

地区内で起こる個別の開発行為、建築行為を計画に従って規制・誘導することにより、計画内容の実現を図ります。また建築条例の制定、予定道路の指定が行われると、地区計画の内容が建築確認の基準となります。

■地区計画等のイメージ

地区計画制度の活用により、以下の例のようなまちづくりを行うことができます。

地区の環境改善	街区ごとに工場・住宅などの用途を制限します。	
	壁面の位置を定め、空地を確保します。	
	建物の形態を制限したり、周囲の生け垣化を図ります。	
商店街の整備	1階部分を店舗にすることなどを定めます。	
	建物の高さ、壁面の色などを統一し、まちなみを美しく整えます。	
良好な住宅街	良好な住宅を保全するため、無秩序な建築を規制します。	
	敷地の最低限度を定めます。	
	建築物の高さを定めます。	
	道路や公園の規模、位置を定めます。	

■ 地区計画等の内容

地区計画	地区計画の方針 (まちづくりの構想・基本方針)	(1) その地区を将来どのようなまちにするかという目標 (2) 区域の整備、開発及び保全に関する方針
	地区整備計画 (具体的な詳細計画)	(1) 地区施設の配置及び規模 (2) 建築物等に関する事項 (3) 土地利用の制限に関する事項

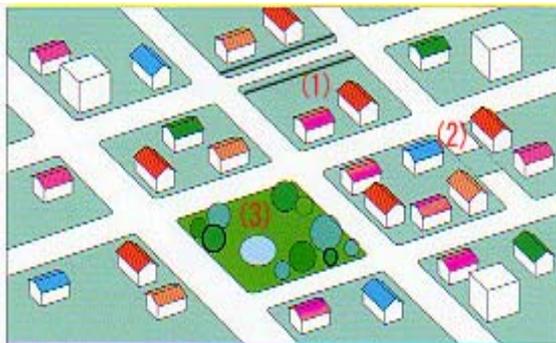
左の(1)～(3)に関して、その地区の特性にあわせて、それぞれのうち必要な事項(ルール)を選んで決めることができます。

1 地区施設の配置及び規模

(例)

- 道路の位置、規模を定めます。
- 小公園や広場の位置、規模を定めます。
- 防災上必要な機能確保するための避難施設や避難路等を定めます。

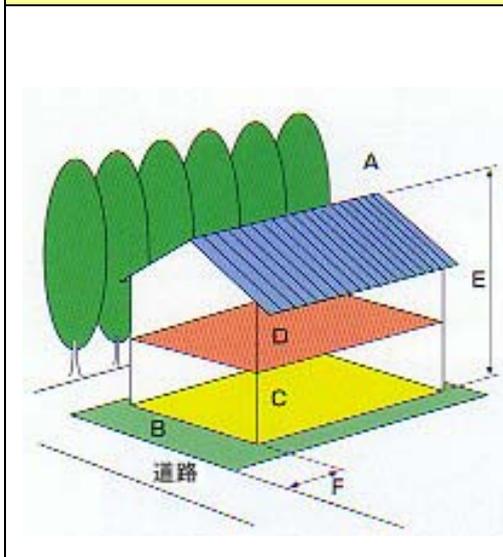
地区施設とは、主として地区内の皆さんが利用するための区画道路、小公園、緑地、広場、避難施設等を指します。



2 建築物等に関する事項

それぞれの地区にあわせて選びます。

・建築物等の用途の制限	・敷地面積の最低限度	・建築面積の最低限度
・建蔽率の最高限度	・容積率の最高又は最低限度	・建築物の高さの最高又は最低
・壁面の位置の制限	・建築物の形態、意匠の制限	・垣もしくはさくの構造の制限
・敷地の地盤面の高さの最低限度	・居室の床面の高さの最低限度	・工作物の設置の制限



住宅地の例

A(建物の用途)	住宅地街区に、ゲームセンター・遊戯場や事務所、倉庫などを設置しないようにルールを決めるところができます。
B(敷地面積)	敷地が小さくなって環境が悪くならないように、敷地面積の最低限度を決めていきます。
C(建築面積) C+D(延べ面積) E(建物の高さ)	建物等が混みあうことを防いで、通風・採光・防災等の観点から、建物の大きさを決めていきます。
F(建物の後退距離) (壁面線の位置)	交通、景観、防災の面から、空地や道路幅を確保するため、建物等を道路や敷地の境界線より後退してもらうことを決めていきます。

※まち並みを良くして整然たる環境をつくるため、建物の形や材料、垣もしくはさくの構造について、取り決めをしていきます

3 土地利用の制限に関する事項

■ 規制について

地区整備計画が定められている場合以下の規制がかかります。

- ①土地の区画形質の変更、建築等について市町村長へ届出が義務づけられ、それに対し市町村長は勧告することができます。
- ②開発許可を要する行為については届出は不要ですが、開発許可の際に地区計画との適合性が審査されます。
- ③建築物の敷地、構造、建築設備又は用途に関する事項で地区計画の内容として定められたものは、条例でこれらに関する制限として定めることができ、この場合には、建築確認又は計画通知の際に審査することができます。
- ④道路位置指定、予定道路指定はこれに則して行う必要があります。

■ 地区計画の手続き

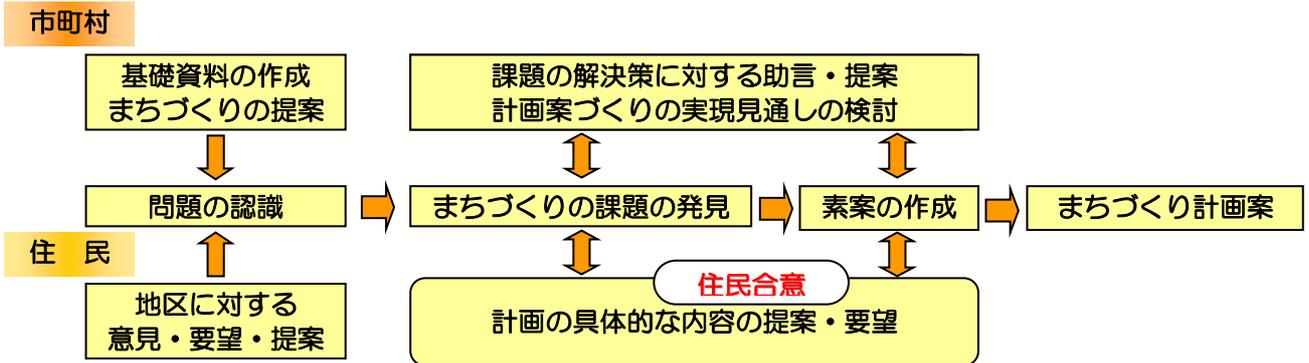
1 「手続き条例」の策定

市町村は、土地所有者等の利害関係者の意見を求める方法や住民又は利害関係者からの案の申し出方法を条例として定めることができます。

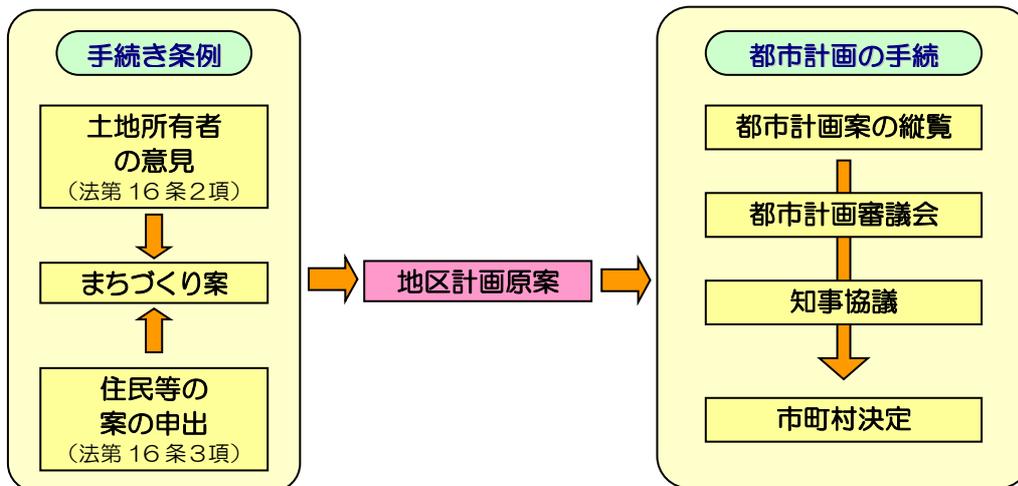
2 まちづくり計画の作成

住民の要望や提案によって、地区を選定し、住民と行政が協力しながら今後望ましいまちづくりの方向性を検討し、まちづくり計画案をつくります。

地区計画の方針が定められた区域内では、土地所有者などが協定などを締結して、市町村に対して地区整備計画の要請をすることができます。



■ 地区計画の都市計画決定



■ 児島味野元浜地区（倉敷市） ■



■ 岡山駅南地区（岡山市） ■